Deutscher Bundestag **Drucksache 20/1513**

20. Wahlperiode 27.04.2022

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Janine Wissler, Gökay Akbulut, Clara Bünger, Anke Domscheidt-Berg, Klaus Ernst, Nicole Gohlke, Christian Görke, Dr. André Hahn, Susanne Hennig-Wellsow, Ralph Lenkert, Christian Leye, Dr. Gesine Lötzsch, Thomas Lutze, Pascal Meiser, Cornelia Möhring, Zaklin Nastic, Petra Pau, Sören Pellmann, Victor Perli, Martina Renner, Bernd Riexinger, Dr. Petra Sitte, Alexander Ulrich, Dr. Sahra Wagenknecht und der Fraktion DIE LINKE.

Zentrales Immobilienregister sofort einführen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Eigentumsverhältnisse auf dem Immobilienmarkt in Deutschland sind im internationalen Vergleich besonders intransparent. Die Einträge ins Grundbuch sind nicht zentral, sondern bundesweit in über 200 Grundbuchregistern erfasst und sind darüber hinaus bis heute nicht vollständig digitalisiert. Sie sind der Öffentlichkeit nicht oder nur sehr eingeschränkt zugänglich, so dass selbst Landes- oder Bundesregierungen keinen Überblick darüber haben, wem das Land gehört – sie müssen auf aufwendige Recherchen von Journalisten oder Wissenschaftlern zurückgreifen. Hinzu kommt: Die Grundbücher müssen keine Informationen über die wirklichen Eigentümerinnen enthalten. Auch Briefkastenfirmen können dort als Eigentümer benannt werden. Dies führt zu Verschleierung der Eigentumsverhältnisse.

Auch das inzwischen eingeführte Transparenzregister wird dieser Anforderung nicht gerecht, schon alleine weil nur als wirtschaftliche Berechtigter gilt, wer mehr als 25% Unternehmensanteile besitzt. Diese Intransparenz beim Immobilienbesitz sowie die Tatsache, dass in Deutschland noch immer Immobilien alleine mit Bargeld gekauft werden können, führen dazu, dass in Deutschland Schätzungen zufolge bis zu 20 Milliarden Euro jährlich über den Immobiliensektor gewaschen werden (https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/geldwaesche-immobilien-deutschland-1.4655801). Geldwäsche mit Immobilien führt nicht zuletzt dazu, dass Deutschland häufig als Paradies für Geldwäsche bezeichnet wird (https://www.deutschlandfunk.de/organisierte-kriminalitaet-warum-deutschland-bei-der-100.html). Das Tax Justice Network führt Deutschland in seinem Financial Secrecy Index der attraktivsten Schattenfinanzplätze weltweit auf Rang 14 von 133 Ländern, noch vor dem Geldwäscheparadies Panama (https://fsi.taxjustice.net/en/introduction/fsi-results).

Die Geldwäsche treibt die Immobilienpreise weiter nach oben. Weiterhin wird durch die mangelnde Transparenz am Immobilienmarkt der Spekulation mit Immobilien und Steuerhinterziehung Tür und Tor geöffnet. Nicht zuletzt schränkt

die Intransparenz bei Grundbüchern die Möglichkeiten gezielter Wirtschaftssanktionen ein. So kommt es, dass infolge von EU-Sanktionen gegen russische Oligarch:innen in Deutschland nur Werte in Höhe von 95 Millionen Euro eingefroren wurden, während es in Belgien zehn Milliarden Euro sind. In Italien wurden immerhin Vermögen von mehreren Hundert Millionen und in Frankreich von 850 Millionen Euro eingefroren (https://taz.de/Reich-und-unbehelligt/!5843083/).

Nur wenn klar ist, wem die Immobilien gehören, können entsprechende Maßnahmen gegen die Personen zielgerichtet eingeleitet werden. Das Problem ist seit langem bekannt. Und dennoch wurden in der Vergangenheit zu wenige Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Abhilfe gegen die oben benannten Missstände könnte ein zentrales Immobilienregister schaffen. Durch Transparenz bei den Eigentümerstrukturen könnten Geldwäsche verhindert und Spekulationen eingeschränkt werden. Zudem würde endlich Klarheit darüber erlangen, wie die Eigentumsstrukturen der Städte Deutschlands aussehen. Bereits Anfang 2021 wurde ein zentrales Immobilienregister im Bundesrat diskutiert. Letztlich wurde der Antrag des Landes Berlin jedoch abgelehnt. In ihren Wahlprogrammen haben sowohl SPD, als auch Grüne und DIE LINKE die Einführung eines Immobilienregisters gefordert.

Die Einführung eines zentralen Immobilienregisters ist nur eine Maßnahme, um Geldwäsche im Immobiliensektor zu bekämpfen. Weitere notwendige Maßnahmen haben die Fraktion DIE LINKE. im Bundestag und die Fraktion Bündnis90/Die Grünen bereits in der vergangenen Legislaturperiode beantragt (Drs: 19/11098, Drs: 19/10218). Ein zentrales, transparentes Immobilienregister ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung, auch andere Maßnahmen ergreifen zu können und sollte daher zu Beginn der Legislaturperiode angegangen werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. umgehend Gesetzentwurf zur Änderung der Grundbuchordnung sowie ggf. weiterer Gesetze vorzulegen mit dem Ziel, ein bundesweites zentrales Immobilienregister einzurichten und einen europaweiten Austausch der Daten sicherzustellen. Dieses Register soll folgende Informationen über alle Grundstücke enthalten:

   a) die Eigentümerschaft sowie sonstige Nutzungsrechte unter Nennung der Nutzungsberechtigten (Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte sowie beschränkte persönliche Rechte),

   b) Übersicht über Erwerbsrechte einschließlich der Nennung der Rechtsinhaber (dingliche Vorkaufsrechte und Aneignungsrechte),

   c) Übersicht über Verwertungsrechte einschließlich der Nennung der Rechtsinhaber (Reallasten, Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsgrundschulden, Rentenschulden) sowie über Mobiliarpfandrechte (Verpfändungen und Pfändungspfandrechte) und Kaufpreise,

   d) Übersicht über die wirtschaftliche Berechtigung in- und ausländischer natürlicher und juristischer Personen über die genannten Rechte durch einen eindeutigen Verweis auf das Transparenzregister und andere bestehende Register.

Solange und soweit es sich bei den genannten Rechtsinhabern um Privatpersonen handelt, sind deren personenbezogene Daten nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses analog § 12 GBO zugänglich. Bei juristischen Personen ist hingegen vollständige Transparenz zu gewährleisten. Die Nichteinhaltung der gesetzlichen Eintragungspflichten wird mit Bußgeldern geahndet,

2. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die Überführung von Immobilien nach einer Karenzzeit in kommunales Eigentum regelt. Das Gesetz gilt für die Fälle, in

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

denen der im Grundbuch benannte Eigentümer sich weigert, den wahren wirtschaftlich Berechtigten offenzulegen.

Berlin, den 26. April 2022

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Die Forderungen dieses Antrags sind angelehnt an die Forderungen des Bundesratsantrags mit der Drucksachennummer 40/21 des Landes Berlin mit dem Titel „Entschließung des Bundesrates zur Einrichtung eines bundesweiten zentralen Immobilienregisters“.

In der Begründung des Antrags heißt es unter anderem: „Das bundesweite zentrale Immobilienregister soll einen Beitrag dazu leisten, den Verschleierungen auf dem Immobilienmarkt entgegenzuwirken und damit Immobiliengeldwäsche in einem größeren Ausmaß zu verhindern. Einen weiteren Beitrag soll das zentrale Online-Portal leisten, das bundesweit, kostenfrei und öffentlich zugänglich die Daten sämtlicher elektronisch geführter Register, die Auskunft über die wirtschaftlichen Verhältnisse von natürlichen und juristischen Personen geben, einsehbar macht. Im Sinne eines wirkungsvollen Vorgehens gegen Immobiliengeldwäsche ist dabei von zentraler Bedeutung, dass die Immobiliendaten der Grundbücher mit den Informationen über die wirtschaftlich berechtigten Personen des Transparenzregisters miteinander verknüpft werden“ (https://dserver.bundestag.de/brd/2021/0040-21.pdf).

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.